

Beni in Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie  
Via XXIV Maggio snc

**LOTTO: 002**

**Garage al piano terra**

La documentazione ex. art. 567 c.p.c. risulta completa ? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Garage [C6] al piano terra in fabbricato con plurime unità aventi stessa destinazione d'uso, in Via XXIV Maggio snc - Unione dei Comuni Valli e Delizie Località Portomaggiore (Ferrara)**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 .

**Comproprietari:** nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie (Fe)

**- Foglio n. 121 Mappale n. 1194 Sub. 19**

Categoria C/6 classe Unica Consistenza mq 11 Superficie catastale mq 13 Rendita €. 41,47

Proprietà: 1/1

Bene: Via A. Gramsci n - Portomaggiore (Ferrara) cap. 44015

Intestazione:

Derivante da: Presentazione di planimetria del 01/01/1966;

Confini: L' unità oggetto di stima confina con altre unità sullo stesso mappale n. 1194 - Via XXIV Maggio - Mappali n. 89-3208 -ecc;

**N.B.**

Compete la proporzionale quota sulle parti comuni: e più precisamente aulla corte comune censita al mappale n. 1194 Subalterno n. 10;

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Non è stato possibile l'accesso all'unità immobiliare per irreperibilità delle chiavi del portone, pertanto

Non si dichiara la conformità catastale.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta in uso dall' esecutato unitamente alla moglie e n. tre figli uno dei quali minorenni.

**Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

**Creditori Iscritti :**

- con sede in Milano Viale Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

**Comproprietari:** Nessuno

**Misure Penali:** Non rilevate

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Prezzo:**

Bene: Via XXIV Maggio snc- 44015 Località Portomaggiore (Ferrara)

Lotto 002: Garage al piano terra

**Valore complessivo intero €.** 4.810,00

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare è centrale rispetto al Comune di Portomaggiore e dotata di infrastrutture e servizi principali. Il contesto prevalente è di tipo residenziale.

<b>Caratteristiche zona:</b>	Zona "R1" ed "R4" Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali
<b>Area Urbanistica:</b>	Residenziale con buona possibilità di parcheggi
<b>Servizi presenti nella zona:</b>	Ufficio postale, Scuole, Negozi, ecc.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Città di Ferrara
<b>Importanti centri limitrofi:</b>	Centro storico di Ferrara
<b>Attrazioni Paesaggistiche:</b>	Non specificato
<b>Attrazioni storiche:</b>	Castello Estense, Delizia Estense del Verginese ;
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta in uso dall' esecutato unitamente alla moglie e n. tre figli uno dei quali minorenni.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d' assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche

- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:  
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

- 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Ferrara in data 10/08/2023 al  
Gen. 15779 e Part. 2201 per la somma di €. 15.795,73 a favore della Società  
con sede in Milano Viale Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

- 4.2.2 Pignoramenti:

**Verbale di Pignoramento** trascritto a Ferrara in data 24/05/2024 al Gen. 9611 e  
Part. 7351 derivante da atto giudiziario notificato in data 30/04/2024  
Rep. 1359 favore della Società con sede in Milano Viale  
Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

- 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

- 4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**

per €. 32.468,32.

**4.3 Misure Penali:** Non riscontrate

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non sono previste spese fisse di gestione ma le eventuali spese necessarie alla manutenzione generale dell'intero fabbricato (in accordo con agli adiacenti proprietari)

**Millesimi di proprietà:** Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di Prestazione Energetica:** Non identificato

**Note Indice di Prestazione Energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:**

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla

possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell'aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie- rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **Titolare/Proprietario:**

**Proprietà dal 12/06/2018 ad oggi** in forza di Atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_ del  
12/06/2018, registrato e trascritto a Ferrara in data 2/07/2018 al n. 10812/7401;

### **Titolare/Proprietario:**

**Proprietà dal 24/12/2015 al 11/06/2018** in forza di Atto di successione legittima in morte di \_\_\_\_\_  
registrata a Ferrara il 18/04/2016 al n. 1008/9990/16 e trascritta a Ferrara il 07/07/2016 con nota  
n. 11561/7706. E' stata trascritta a Ferrara in data 02/07/2018 nota n. 10811/7400 l'accettazione tacita  
di eredità;

### **Titolare/Proprietario:**

**Proprietà ante ventennio** forza di Atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_ in data  
15/07/1995 Rep. 84061/11568 registrato e trascritto a Ferrara il 20/07/1995 con nota n. 9758/6926;

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti l'appartamento/fabbricato oggetto di stima; Dall'atto di acquisto non emergono titoli se non la dichiarazione di costruzione ante 01/09/1967 .

Numero pratica: ---

Intestazione: ---

Tipo pratica: ---

Per lavori: ---

### **7.1 Conformità edilizia:**

Non essendovi riscontro con titoli edilizi depositati agli atti, non è possibile dichiararne la conformità edilizia o viceversa.

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**Garage al piano terra**

L'immobile è privo di certificato di Agibilità/Conformità, ma dallo stato dei luoghi e presunta epoca di costruzione, si evince che è parte di un complesso di unità ad uso garage realizzato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione:

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Garage al piano terra [C6]

Garage al piano terra, inserito in un più ampio fabbricato con altre unità aventi la stessa destinazione d'uso (fabbricato con garage). L'accesso è da facilmente fattibile dallo stradello comune ghiaiato direttamente da Via XXIV Maggio. L'unità è dotata di una porta "saracinesca" in ferro.

Non è stato possibile il sopralluogo all'interno del locale a causa della mancata disponibilità delle chiavi di apertura.

Compete all'abitazione la proporzionale quota sulle parti comuni esterne.

Superficie complessiva catastale: circa mq 11.00/13.00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ---

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare non ha identificazione del civico

Altezza utile interna: ---

**Stato di manutenzione generale:** Normale

**Impianti (conformità e certificazioni) :** Gli impianti sono da Verificare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage al piano terra	Sup. lorda catastale	Mq 13	1,00	Mq 13

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Box

Periodo: 02/2023

Zona: Portomaggiore (Ferrara)

Stato osservatorio: Normale

Tipologia: Garage

Valore di mercato: min €. 370,00/mq

Valore di mercato: max €. 550,00/mq

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;  
 Ufficio tecnico del Comune Unione Valli e Delizie - Portomaggiore;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portomaggiore;  
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile con cantina [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	Mq 13.00	€ 370,00	€ 4.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.810,00
Valore corpo			€
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.810,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 002	Garage al piano terra	Mq 13	€ 4.810,00	€ 4.810,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni di stima:**

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(Min. 15%)	€ 721,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

**N.B.**

L'importo spese tecniche per la regolarizzazione edilizia/catastale è da considerarsi approssimativo.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 4.088,50

<b>Arrotondabile a:</b>	<b>€. 4.100,00</b>
-------------------------	--------------------

Data generazione

14/10/2024

L' esperto alla stima

**Geometra Arianna Camattari**